



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 761 637  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS  
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	1	49 618	
Andre driftskostnader	2	364 680	
<b>Sum kostnader</b>		<b>414 298</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-414 298</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 800	
Andre finansinntekter	3	4 097 531	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 103 332</b>	
Annen rentekostnad	1	3 061 239	
Andre finanskostnader	3	7 476 210	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 537 449</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-6 434 117</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 848 416</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	4	-232 502	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	3, 5	<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 615 914</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 615 914</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-6 615 914	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 615 914</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	232 502	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>232 502</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer	6	138 630 078	
Andre langsiktige fordringer	1	446 566	359 038
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>139 076 644</b>	<b>359 038</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>139 309 146</b>	<b>359 038</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 300 144	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 300 144</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		421 673	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>421 673</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 721 816</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (4 423 291 aksjer à kr 0,01)	5, 7	44 233	30 000
Overkurs		87 613 526	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 657 759</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-6 615 914	-16 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>-16 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 041 845</b>	<b>13 757</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	58 968 318	
Gjeld til selskap i samme konsern	1		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 968 318</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 968 318</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		966 111	
Leverandørgjeld		31 250	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		23 438	345 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 799</b>	<b>345 281</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 989 117</b>	<b>345 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 471266

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 761 637  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS  
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 100  
0255 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Halle Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 927 761 637  
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	1	49 618	
Andre driftskostnader	2	364 680	
<b>Sum kostnader</b>		<b>414 298</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-414 298</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 800	
Andre finansinntekter	3	4 097 531	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 103 332</b>	
Annen rentekostnad	1	3 061 239	
Andre finanskostnader	3	7 476 210	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 537 449</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-6 434 117</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 848 416</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	4	-232 502	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3, 5</b>	<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 615 914</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 615 914</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-6 615 914	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 615 914</b>	



Organisasjonsnr: 927 761 637  
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	232 502	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>232 502</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer	6	138 630 078	
Andre langsiktige fordringer	1	446 566	359 038
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>139 076 644</b>	<b>359 038</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>139 309 146</b>	<b>359 038</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 300 144	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 300 144</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		421 673	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>421 673</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 721 816</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (4 423 291 aksjer à kr 0,01)	5, 7	44 233	30 000



Overkurs		87 613 526	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 657 759</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-6 615 914	-16 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>-16 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 041 845</b>	<b>13 757</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1	58 968 318	
Gjeld til selskap i samme			
konsern	1		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 968 318</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 968 318</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		966 111	
Leverandørgjeld		31 250	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		23 438	345 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 799</b>	<b>345 281</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 989 117</b>	<b>345 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>



Organisasjonsnr: 927 761 637  
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 927 761 637



## DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

### RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER

DRIFTSINTEKTER OG -KOSTNADER	Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ordinære avskrivninger	1	49 618	0
Andre driftskostnader	2	364 680	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>414 298</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-414 298</b>	<b>0</b>
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		5 800	0
Andre finansinntekter	3	4 097 531	0
Rentekostnader	1	-3 061 239	0
Andre finanskostnader	3	-7 476 210	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 434 117</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 848 416</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	4	-232 502	0
<b>Resultat</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>3, 5</b>	<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-6 615 914	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>



**DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS**

**BALANSE PR. 31. DESEMBER**

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	232 502	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>232 502</b>	<b>0</b>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	138 630 078	0
Andre langsiktige fordringer	1	446 566	359 038
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>139 076 644</b>	<b>359 038</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>139 309 146</b>	<b>359 038</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 300 144	0
<b>Sum fordring</b>		<b>1 300 144</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		421 673	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>421 673</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 721 816</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>



<b>DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS</b>				
<b>BALANSE PR. 31. DESEMBER</b>				
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital (4 423 291 aksjer à kr 0,01)	5, 7	44 233	30 000	
Overkurs		87 613 526	0	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 657 759</b>	<b>30 000</b>	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	5	-6 615 914	-16 244	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>-16 244</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 041 845</b>	<b>13 757</b>	
<b>GJELD</b>				
Ansvarlig lånekapital	1	58 968 318	0	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 968 318</b>	<b>0</b>	
Kortsiktig gjeld				
Påløpte renter		966 111	0	
Leverandørgjeld		31 250	0	
Annen kortsiktig gjeld		23 438	345 281	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 799</b>	<b>345 281</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 989 117</b>	<b>345 281</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>	

Oslo, 25.05.2023

Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
styremedlem



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi om verdifallet ikke er rent forbigående. Nedskrivningen reverseres når betingelsene for dette ikke lenger er tilstede..

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

### Note 1 Fordringer og gjeld

	2022	2021
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre langsiktige fordringer	446 566	359 038
<b>Sum</b>	<b>446 566</b>	<b>359 038</b>

Selskapet har aktiverte stiftelseskostnader som avskrives og som nye investorer vil dekkes inn ved at de kjøper seg inn i fondet og betaler for sin del av dette.

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Ansvarlig lån til eiere	58 968 318	0
<b>Sum</b>	<b>58 968 318</b>	<b>0</b>

Lånene forfaller til betaling ved påkrav. Tidligst mulige påkrav er ved långivers ( eiers ) krav om innløsning fra selskapet. Lånet er ytet av eierne og er prioritert etter all annen gjeld. Lånene ble i 2022 forrentet med 5,5 % frem til 30.09 og deretter med 6,5 %. Lånerentene kan reguleres årlig. Det betales ikke avdrag på lånene.

### Note 2 Annen driftskostnad

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2022	2021
Honorar revisjon inkl bistand	120 690	0
Honorar forretningsfører	125 000	0
<b>Sum</b>	<b>245 690</b>	<b>0</b>



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

### Note 3 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et resultat på kr. -6 615 914 etter skatt, mot kr. 0 i 2021. Det har foruten en nødvendig nedskrivning på aksjer og andeler i Deas Eiendomsfond Norge I IS / AS på kr 7 466 186,- i 2022 grunnet fall i underliggende eiendomsverdier, vært drevet godt og aksjene og andelene som er nedskrevet har hatt resultater til utdeling som forventet. Man ser derfor positivt på fremtiden og mener eiendomsverdiene på sikt vil snu. Selskapets egenkapitalsituasjon er god, og styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-232 502	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-232 502</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 848 416	0
Permanente forskjeller	5 807 834	-16 244
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 040 582</b>	<b>-16 244</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-6 848 416	0
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 506 651	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 277 723	0
Anvendt underskudd	-3 574	0
<b>Sum</b>	<b>-232 502</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	3,4 %	0,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	1 056 828	0	-1 056 828
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt		16 244	16 244
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 056 828</b>	<b>16 244</b>	<b>-1 040 584</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>232 502</b>	<b>0</b>	<b>-232 502</b>



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	0	-16 244	13 757
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-16 244</b>	<b>13 757</b>
Nedsettelse med tilbakebetaling til eier	-30 000	0	16 244	-13 756
Emisjoner 2022	44 233	87 613 526	0	87 657 759
Årets resultat			-6 615 914	-6 615 914
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>44 233</b>	<b>87 613 526</b>	<b>-6 615 913</b>	<b>81 041 846</b>

### Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
<b>Anleggsmidler</b>				
Deas Eiendomsfond Norge I AS	1,21 %	1 460 988	1 386 327	1 386 327
Deas Eiendomsfond Norge I IS	1,21 %	144 635 276	137 243 751	137 243 751
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>146 096 264</b>	<b>138 630 078</b>	<b>138 630 078</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 Aksjonærer

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 423 291	0,01	44 233
<b>Sum</b>	<b>4 423 291</b>	<b>0,01</b>	<b>44 233</b>

### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Aust-Agder Utvikling og Kompetansefond	2 260 698	51	51,11
Sparebankstiftelsen Ringerike	962 593	22	21,76
Gjensidigestiftelsen	1 200 000	27	27,13
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4 423 291</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



**Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS**

**Note 8 Hendelser etter balansedagen**

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2022.



Til generalforsamlingen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstillene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 25. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Haglund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Invest

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2023-06-05 08:33

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2022

## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: MLEWST-6QEPW-AYGLX-YD2WQ-DFCAF-XHNEU

**Org.nr.: 927 761 637**



## DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

### RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER

DRIFTSINNETEKTER OG -KOSTNADER	Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ordinære avskrivninger	1	49 618	0
Andre driftskostnader	2	364 680	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>414 298</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-414 298</b>	<b>0</b>
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		5 800	0
Andre finansinntekter	3	4 097 531	0
Rentekostnader	1	-3 061 239	0
Andre finanskostnader	3	-7 476 210	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 434 117</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 848 416</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	4	-232 502	0
<b>Resultat</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>3, 5</b>	<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-6 615 914	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: MLEWST-6QEPW-AYGLX-YD2WQ-DFCAF-XHNEU



## DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS

### BALANSE PR. 31. DESEMBER

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	232 502	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>232 502</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer	6	138 630 078	0
Andre langsiktige fordringer	1	446 566	359 038
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>139 076 644</b>	<b>359 038</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>139 309 146</b>	<b>359 038</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 300 144	0
<b>Sum fordring</b>		<b>1 300 144</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		421 673	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>421 673</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 721 816</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>

Penneo Dokumentnøkkel: MLEWST-6QEPW-AYGLX-YD2WQ-DFCAF-XHNEU



<b>DEAS EIENDOMSFOND NORGE I INVEST AS</b>				
<b>BALANSE PR. 31. DESEMBER</b>				
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital (4 423 291 aksjer à kr 0,01)	5, 7	44 233	30 000	
Overkurs		87 613 526	0	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>87 657 759</b>	<b>30 000</b>	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	5	-6 615 914	-16 244	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 615 914</b>	<b>-16 244</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 041 845</b>	<b>13 757</b>	
<b>GJELD</b>				
Ansvarlig lånekapital	1	58 968 318	0	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 968 318</b>	<b>0</b>	
Kortsiktig gjeld				
Påløpte renter		966 111	0	
Leverandørgjeld		31 250	0	
Annen kortsiktig gjeld		23 438	345 281	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 020 799</b>	<b>345 281</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 989 117</b>	<b>345 281</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 030 962</b>	<b>359 038</b>	

Oslo, 25.05.2023  
Styret i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

\_\_\_\_\_  
Lars Flåøyen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lise Berge Brattvåg  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: MLWST-6QEPW-AYGLX-YD2WQ-DFCAF-XHNEU



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi om verdifallet ikke er rent forbigående. Nedskrivningen reverseres når betingelsene for dette ikke lenger er tilstede..

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

### Note 1 Fordringer og gjeld

	2022	2021
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Andre langsiktige fordringer	446 566	359 038
<b>Sum</b>	<b>446 566</b>	<b>359 038</b>

Selskapet har aktiverte stiftelseskostnader som avskrives og som nye investorer vil dekkes inn ved at de kjøper seg inn i fondet og betaler for sin del av dette.

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Ansvarlig lån til eiere	58 968 318	0
<b>Sum</b>	<b>58 968 318</b>	<b>0</b>

Lånene forfaller til betaling ved påkrav. Tidligst mulige påkrav er ved långivers ( eiers ) krav om innløsning fra selskapet. Lånet er ytet av eierne og er prioritert etter all annen gjeld. Lånene ble i 2022 forrentet med 5,5 % frem til 30.09 og deretter med 6,5 %. Lånerentene kan reguleres årlig. Det betales ikke avdrag på lånene.

### Note 2 Annen driftskostnad

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2022	2021
Honorar revisjon inkl bistand	120 690	0
Honorar forretningsfører	125 000	0
<b>Sum</b>	<b>245 690</b>	<b>0</b>



## Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

## Note 3 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et resultat på kr. -6 615 914 etter skatt, mot kr. 0 i 2021. Det har foruten en nødvendig nedskrivning på aksjer og andeler i Deas Eiendomsfond Norge I IS / AS på kr 7 466 186,- i 2022 grunnet fall i underliggende eiendomsverdier, vært drevet godt og aksjene og andelene som er nedskrevet har hatt resultater til utdeling som forventet. Man ser derfor positivt på fremtiden og mener eiendomsverdiene på sikt vil snu. Selskapets egenkapitalsituasjon er god, og styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-232 502	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-232 502</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 848 416	0
Permanente forskjeller	5 807 834	-16 244
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 040 582</b>	<b>-16 244</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-6 848 416	0
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 506 651	0
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 277 723	0
Anvendt underskudd	-3 574	0
<b>Sum</b>	<b>-232 502</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	3,4 %	0,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	1 056 828	0	-1 056 828
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt		16 244	16 244
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 056 828</b>	<b>16 244</b>	<b>-1 040 584</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>232 502</b>	<b>0</b>	<b>-232 502</b>



Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	0	-16 244	13 757
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-16 244</b>	<b>13 757</b>
Nedsettelse med tilbakebetaling til eier	-30 000	0	16 244	-13 756
Emisjoner 2022	44 233	87 613 526	0	87 657 759
Årets resultat			-6 615 914	-6 615 914
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>44 233</b>	<b>87 613 526</b>	<b>-6 615 913</b>	<b>81 041 846</b>

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markeds-verdi
<b>Anleggsmidler</b>				
Deas Eiendomsfond Norge I AS	1,21 %	1 460 988	1 386 327	1 386 327
Deas Eiendomsfond Norge I IS	1,21 %	144 635 276	137 243 751	137 243 751
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>146 096 264</b>	<b>138 630 078</b>	<b>138 630 078</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note 7 Aksjonærer

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjekapitalen i Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 423 291	0,01	44 233
<b>Sum</b>	<b>4 423 291</b>	<b>0,01</b>	<b>44 233</b>

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Aust-Agder Utvikling og Kompetansefond	2 260 698	51	51,11
Sparebankstiftelsen Ringerike	962 593	22	21,76
Gjensidigestiftelsen	1 200 000	27	27,13
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4 423 291</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



**Deas Eiendomsfond Norge I Invest AS**

**Note 8 Hendelser etter balansedagen**

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på resultat eller balanse pr 31.12.2022.

Penneo Dokumentnøkkel: MLW5T-6QEPW-AYGLX-YD2WQ-DFCAF-XHNEU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Lise Berge Brattvåg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1344898

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-25 08:40:51 UTC



## Lars Flåøyen

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-539950

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-25 10:46:35 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: MLW5T-6QEPW-AYGLX-YD2WQ-DFCAF-XHNEU